



**Ajuntament
de Barcelona**

**Tinència d'Alcaldia de Qualitat de
Igualtat i Esports.**

*Plaça Sant Jaume, s/n
08002 Barcelona*

Mesura de Govern per fer front als desnonaments a la ciutat de Barcelona

B
BC
BN

Índex

1. Introducció.....	2
1.1. Antecedents.....	2
1.2. El context socioeconòmic.....	3
1.3. Marc legal.....	4
1.3.1. Declaració Universal dels Drets Humans.....	4
1.3.2. Constitució espanyola.....	5
1.3.3. Estatut d'Autonomia de Catalunya.....	5
1.3.4. Altre normativa catalana.....	5
1.3.5. Pla de l'Habitatge de Barcelona.....	5
1.3.6. Altres accions legals.....	6
1.4. Respostes en l'àmbit polític de l'Administració del Govern de Catalunya.....	6
2. La resposta actual de l'Ajuntament de Barcelona.....	8
2.1. Les oficines de l'habitatge de Barcelona.....	9
2.2. Fons d'habitatge de lloguer social.....	9
2.3. Habitatge per gent gran	10
2.4. Intervencions d'urgència social.....	10
2.4.1. CUESB	10
2.4.2. Serveis Socials	11
3. Actuacions prèvies per millorar el marc d'acció.....	12
4. Actuacions previstes.....	13
4.1. Mesures polítiques de consens en l'àmbit municipal.....	13
4.2. Mesures per reduir el nombre de desnonaments.....	13
4.3. Mesures per atendre situacions de desnonaments.....	14
4.4. Mesures de foment de la informació sobre recursos existents en matèria d'habitatge.....	16
5. Procés ciutadà: Recerca per activar el mercat de l'habitatge social.....	17

Mesura de Govern per fer front als desnonaments a la ciutat de Barcelona

» 1. Introducció

1.1 Antecedents

Al consell plenari de juny del 2010, l'anterior govern municipal va presentar una Mesura de Govern que tenia per objecte concretar les accions i compromisos en matèria de polítiques socials d'habitatge i inclusió residencial derivades tant del Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016, com del Pla Municipal per a la Inclusió Social i del conjunt de programes que el desplegaven, principalment, l'Acord Ciutadà per una Barcelona Inclusiva i el Programa d'Acció Social contra la Pobresa.

La Mesura de Govern repassava, en primer lloc, els elements més rellevants del marc normatiu de referència i desenvolupava, tot seguit, la part propositiva, on es concretaven les principals línies d'actuació compartides entre Habitatge i Acció Social i Ciutadania. Aquestes mesures es concretaven en quatre propostes:

- ☒ habitatges d'inclusió social
- ☒ contingents de reserva i criteris d'accés dels col·lectius vulnerables
- ☒ allotjaments col·lectius per a persones en risc d'exclusió social
- ☒ altres programes i recursos d'inclusió residencial: emergències, ajuts econòmics, borsa de lloguer, gent gran, i arranjaments.

Si bé diverses d'aquestes mesures ja s'han posat en marxa (xarxa d'habitatges d'inclusió, contingents especials per a col·lectius específics, habitatges d'emergència) també és cert que **algunes encara no s'han formalitzat (allotjaments col·lectius) i, sobretot, que el problema de l'habitatge s'ha accentuat degut a tota la dinàmica de la crisi econòmica actual.**

És per això que aquest govern planteja una mesura amb la finalitat de fer un pas endavant reforçant aquelles polítiques de suport a les persones que estan patint una greu situació personal i familiar degut a la impossibilitat de fer front als pagaments vinculats a l'habitatge.

1.2 El context socioeconòmic

El període de bonança econòmica, si més no aparent, que va viure l'estat espanyol fins l'any 2008 va anar estretament vinculat a la construcció d'habitatges i al foment de la propietat privada com a principal règim de tinença. Els bancs i les caixes concedien amb facilitat hipoteques, fins i tot per sobre del valor de taxació, amb quotes que es podien pagar en 30, 40 o 50 anys.

El nou cicle econòmic que es va iniciar l'any 2008 ha fet augmentar de manera molt notable la taxa d'atur al nostre país, amb la consegüent reducció dels ingressos de les famílies i l'exposició de moltes més persones a patir algun tipus de pobresa.

A la província de Barcelona, el número de desnonaments s'ha vist incrementat els darrers mesos pels procediments d'execució hipotecària o impagaments de lloguer. Des de començaments d'any, a la nostra ciutat, **els serveis socials municipals han intervingut en més de 130 casos de desnonament**, per tal de pal·liar els efectes dramàtics i evitar que les famílies amb menors o les persones més vulnerables quedessin al carrer sense cap protecció. Així, **l'ajuntament ha adjudicat 127 habitatges d'emergència social**, fins a finals de setembre, per fer front a aquestes situacions.

D'altra banda, els baixos ingressos de la major part dels **joves** generen dificultats a l'hora d'aconseguir també una mínima estabilitat en l'àmbit de l'habitatge. Aquesta situació no és transitòria ni conjuntural, ja que la rotació elevada en l'ocupació juvenil ha estat la tònica habitual en el mercat de treball a partir de la segona meitat de la dècada dels vuitanta: el 40% de les persones de 25 a 29 anys ja han tingut més de cinc llocs de treball diferents.

Pel que fa a la població estrangera, un percentatge significatiu de les persones nouvingudes que van llogar el seu primer habitatge al arribar a la nostra ciutat, s'havien convertit en propietaris el 2007. La proporció de ciutadans propietaris ja dels seus habitatges va arribar al 60% quan aquestes persones nouvingudes portaven ja més de 10 anys al país, convergint aleshores amb les taxes dels autòctons (86,5%).

El mercat immobiliari de Barcelona.

Barcelona ciutat té un mercat immobiliari que és clarament diferent de la resta de Catalunya i de l'Estat Espanyol. Aquesta singularitat es manifesta en diversos aspectes:

- Barcelona té al voltant de 700.000 habitatges. Cada any es construeix entre 2.000 (2010) o 6.000 (2006) habitatges nous.
- La demanda d'habitatge és molt superior a la oferta en tots els segments del mercat de l'habitatge.
- La fluctuació i disminució de preus és molt inferior que en altres àmbits de mercats menys equilibrats. Segons les dades de l'ajuntament publicades a "Xifres d'Habitatge", els preus, des del seu punt més àlgid (principis del 2007) fins avui (2011), només han baixat al voltant d'un 10%



en obra nova i un 20% en la segona mà (molt inferior a les reduccions que s'han produït en d'altres àmbits territorials). I en lloguer durant aquest mateix període, les reduccions mitjanes de preus no han superat el 2%.

- En aquest moments l'estoc de sòl per construir és molt baix i, per tant, el problema, a diferencia dels altres àmbits territorials, és que cada vegada hi ha menys oferta d'habitatge i que hem de generar sòl per seguir garantint la construcció d'habitatges.

Per altre banda, en el "Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Barcelona" tenim 28.500 inscrits dels quals 13.600 (un 48%) tenen uns ingressos inferiors a 1,5 vegades l'IPREM (al voltant de 10.000 € anyals). Aquest fet fa patent el dèficit d'habitatge assequible a la ciutat malgrat les moltes mesures que s'han anat prenent.

Aquest problema s'accentua en uns moments en que el crèdit hipotecari està molt restringit, l'oferta de lloguer és limitada i la crisi econòmica i social s'accentua. I el següent grau d'aquesta crisi és l'impossibilitat de molts ciutadans de poder fer front a les seves quotes de lloguer o hipoteca.

El lloguer d'habitatges públics a Barcelona.

El parc d'habitatge públic a Barcelona s'ha incrementat notablement els darrers anys però **cal valorar-lo clarament d'insuficient en relació a la demanda existent**. El Patronat Municipal de l'Habitatge és el principal operador d'habitatge a la ciutat mentre que a molta distància es situaria l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de la Generalitat.

Així, respecte aquest parc públic, el Patronat Municipal de l'Habitatge, en aquest moments, gestiona, sense incloure els habitatges reservats per afectats urbanístics ni les noves promocions encara no acabades però en procés d'adjudicació, 8.000 habitatges,. D'aquests, uns 5.700 són habitatges de lloguer, 2.250 de compra diferida (en període d'amortització) i 50 en dret de superfície.

D'aquest 5.700 habitatges de lloguer, aproximadament uns **1.700 formen part del parc de lloguer social**, és a dir, reben algun tipus d'ajut de l'Ajuntament doncs són persones o famílies que no arriben a la quota de lloguer. En aquest paquet s'inclouen tots els habitatges destinats a emergències socials i els habitatges destinats a contingents específics com són els habitatges amb serveis per a la gent gran, el destinats a dones víctimes de violència de gènere i les destinats a col·lectius en risc d'exclusió social per vulnerabilitat econòmica.

1.3 El marc legal

1.3.1. Declaració Universal dels Drets Humans

El dret a gaudir d'un habitatge digne està recollit pràcticament en totes les cartes fonamentals europees, però no ho estava en la "Declaració Universal dels Drets de l'Home" del 1948. Aquesta declaració, transcendental des de molts punts de vista, va ser redactada encara sota el xoc traumàtic de la segona guerra mundial i va posar èmfasi especialment en els drets polítics i de ciutadania i en la igualtat de les persones, que en cap cas havien de patir discriminació per motius de pensament, opinió, religió, raça...

La Declaració **no fa cap referència al dret a l'habitatge**, però alguns articles emfasitzaven qüestions de tipus social que van servir, més tard, com a referència per a reclamar-ne la inclusió en textos legals d'abast nacional.

1.3.2 Constitució espanyola

A la Constitució espanyola del 1978, el dret a un habitatge digne i adequat es configura com un dels principis rectors previst en l'article 47, el qual determina que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per poder fer efectiu aquest dret.

1.3.3 Estatut d'Autonomia de Catalunya

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya declara, en l'article 47, que **els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge** mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial per als joves i els col·lectius més necessitats.

1.3.4 Altre normativa catalana

En el marc de l'Estatut, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, donant compliment als mandats constitucionals i estatutaris, per reforçar la protecció dels ciutadans cap a l'habitatge, i per garantir la convivència i la cohesió social. La Llei també pretén protegir als col·lectius més vulnerables i prevenir l'assetjament o altres fenòmens de segregació, exclusió i discriminació per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altre tipus. Igualment, estableix mesures de control i configura aquestes conductes com a infracció molt greu.

Un aspecte que introdueix la Llei envers els ens locals és l'anomenat *objectiu de solidaritat urbana*, el qual, inspirat en la legislació francesa, estableix el deure dels municipis de més de 5.000 habitants de disposar en un termini de vint anys d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% del total del parc.



1.3.5 Pla de l'Habitatge de Barcelona

El Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016 estableix com a **línia estratègica** de treball **la intervenció en les disfuncions socials del mercat immobiliari**, amb l'objectiu d'actuar davant situacions en què es veu vulnerat el dret a gaudir dignament de l'habitatge.

1.3.6 Altres accions legals

- Dació en pagament

Poques setmanes abans que entrés en vigor la darrera reforma de la LEC, el Congrés dels Diputats havia admès a tràmit, el setembre passat, una Iniciativa Legislativa Popular que s'havia presentat amb la voluntat de reformar la llei hipotecària, per tal que s'admeti la *dació en pagament*.

- Lleis de segones oportunitats

També formen part de l'ordenament jurídic de diversos països d'Europa les **lleis de segones oportunitats**, que ofereixen molta **més flexibilitat** que la llei espanyola davant dels casos de desnonaments i permeten negociar les parts, fins al punt que fins i tot resulta possible que els afectats es puguin quedar a casa seva, **renegociant les condicions del contracte**.

A França, la que es coneix com a *Llei Neiertz* de 1989 faculta per via executiva –mitjançant les Comissions de Sobreendeutament dels Particulars– la imposició de condicions de negociació entre entitats bancàries i particulars. I posteriorment, amb l'aprovació l'any 2003 de la Llei per a la ciutat i la renovació urbana, també coneguda com la llei de la segona oportunitat, es preveu la condonació judicial dels deutes de persones físiques mitjançant la liquidació del patrimoni. A Anglaterra es regula la *dació en pagament*, simplement a canvi de renunciar a l'habitatge. I a Alemanya i Portugal es contempla un procés de negociació que pot conduir a la condonació parcial del deute, quan es tracti de "deutors de bona fe".

1.4 Respostes en l'àmbit polític i de l'administració del Govern de Catalunya


El Govern de la Generalitat està negociant amb les entitats financeres, amb la finalitat d'arribar a signar un conveni marc per evitar els desallotjaments. Aquest acord, que es podria signar al gener del 2012, està basat en garantir la mediació i l'estudi de qualsevol impagament previ al desnonament.

La voluntat d'aquest conveni escau en l'experiència de l'oficina Ofideute de la Generalitat creada precisament per mediar entre afectats i entitats financeres, ja que segons les seves pròpies dades un 40% dels cassos intermedisats s'han resolt sense arribar al desnonament amb fórmules com dació en pagament, períodes de carència o d'altres.

Anteriorment, el Govern havia concedit ajuts puntuals a fons perdut amb l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge; en aquest cas, es donava un màxim de 2.800 euros només quan la quota no superava els 1.000 euros mensuals.

 A finals de setembre de 2011, **l'Agència de l'Habitatge de Catalunya** anunciava que trauria a **adjudicació 3.264 pisos buits propietat de la Generalitat** (el triple que els que hi havia fa uns anys).

Aquesta mesura, anunciada com a “**pla de xoc**” pretén donar sortida al dèficit històric en matèria d'habitatge i acabar així amb els pisos buits administrats pel Govern català.

 Des de l'abril del 2011 s'han instaurat alguns canvis per agilitar les adjudicacions, com el règim permanent de convocatòries obertes i la introducció de nous mecanismes de control del parc públic d'habitatges.

Val a dir, però que d'aquest habitatges del Pla de xoc, tots els que es situen a la ciutat de Barcelona ja es troben en procés d'adjudicació mitjançant els processos reglats pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona: registre o habitatges d'emergència.

» 2. La resposta actual de l'Ajuntament

L'Ajuntament de Barcelona no ha deixat de desenvolupar diverses mesures per oferir serveis d'informació i orientació al ciutadà en matèria d'habitatge.

S'ha implantat la **xarxa d'oficines d'habitatge** als districtes, que dona un servei integral i inclou l'assessorament als ciutadans i el seguiment de supòsits vinculats amb problemàtiques relacionades amb l'habitatge.

El 28 d'octubre passat, el **Plenari de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar** el text d'una **proposició** que, un cop consensuat entre tots els grups municipals, inclou els 5 punts següents:

- Declarar **Barcelona ciutat activa i compromesa** en la prevenció de desnonaments per dificultats econòmiques i en defensa del dret a l'habitatge.
- Crear, amb caràcter d'urgència una **comissió especial mixta**, en la que hi participin representants dels grups municipals amb representació en aquest Consell Municipal, de les associacions d'afectats i altres organitzacions socials coneixedores de la problemàtica vinculada als desnonaments de famílies en situació d'insolvència sobrevinguda i involuntària, representants de bancs i caixes i representants de l'administració de justícia. L'objectiu principal d'aquesta comissió serà estudiar les mesures a emprendre a nivell municipal per tal d'evitar els desnonaments així com buscar alternatives que els previnguin per motius econòmics o bé garantir el real·lotjament digne de les famílies afectades, enfortint la taula d'habitatges d'emergències socials.
- **Treballar conjuntament amb totes les administracions** per definir i acordar les mesures necessàries per tal d'evitar els desnonaments de les famílies en situació d'insolvència sobrevinguda i involuntària.
- Instar el govern de l'Estat a **aprovar una modificació de la regulació hipotecària** que inclogui la figura de la dació en pagament, de manera que, en els casos de residència habitual, si el banc executa la hipoteca i es queda amb l'habitatge, el deute quedi liquidat, tal com succeeix en altres països de la Unió Europea, reafirmant els acords adoptats per la Comissió d'Acció Social i Ciutadania el 15 de març de 2011 i per aquest Plenari del Consell Municipal el 25 de març de 2011.
- Fer arribar aquest acord a la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i a les associacions veïnals de la nostra ciutat, a les entitats financeres, als grups parlamentaris del Parlament de Catalunya, del Congreso de los Diputados i del Senado espanyols i als Ministerios de Economia i de Justicia de l'estat espanyol.

2.1 Les Oficines de l'Habitatge de Barcelona

Des del 2009, les oficines de l'habitatge de Barcelona han desplegat el seu catàleg de serveis, entre els quals podem destacar, als efectes de la present mesura, els següents:

- Analitzar les situacions particulars de les persones que es troben en dificultats envers l'habitatge o que tenen risc de perdre'l, per tal d'oferir els recursos i les alternatives residencials que estan al seu abast, en funció de les característiques econòmiques i socials de les unitats de convivència afectades.
- Gestionar ajuts al pagament del lloguer.
- Instruir expedients d'emergència social per a les persones que es veuen afectades per procediments que poden acabar amb la pèrdua de l'habitatge, per elevar-los a la Taula d'emergències socials per l'adjudicació d'habitatges.
- En els casos d'impagament d'hipoteca, quan es considera adient, les oficines de l'habitatge deriven les situacions detectades al Servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya, per tal que s'iniciï un procediment de mediació amb l'entitat bancària corresponent, per intentar arribar a la millor solució possible per a les persones afectades.

2.2 Fons d'habitatge de lloguer social

L'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports destina un fons econòmic amb la finalitat d'evitar desnonaments per manca de pagament iniciats per part del Patronat Municipal de l'Habitatge sempre que, a criteri dels serveis socials i previ informe, la manca de pagament no pugui ser considerada imputable als interessats i les característiques socioeconòmiques de la família facin especialment desaconsellable la pèrdua de l'habitatge.

En el Fons d'Habitatges de Lloguer Social, **els serveis socials destinen un fons econòmic de 400.000 euros a l'any a cobrir**, mitjançant subvenció, **el diferencial entre el preu real** del lloguer de l'habitatge **i el preu que** aquestes unitats de convivència **poden destinar al pagament** del lloguer, en funció dels seus ingressos. Es garanteix en tots els casos que l'import del lloguer representi, com a màxim, el 30% dels ingressos dels adjudicataris.

Aquest fons es destina a les emergències socials i als contingents especials.



Emergències socials

La Taula d'emergències socials per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social va ser constituïda el mes de febrer de 2009, d'acord amb el que preveu el Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona. Des d'aleshores, s'han instruït un total de **531 expedients d'emergència**, majoritàriament per pèrdua de l'habitatge per sentència judicial ferma, ja sigui d'habitatges en règim de lloguer com per impagament de quotes hipotecàries. Entre les sol·licituds presentades, **s'han atorgat un total de 337 habitatges** del Fons d'Habitatges de Lloguer Social.

Accés a l'habitatge públic per a col·lectius específics

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona ha gestionat tres procediments d'adjudicació d'habitatges per a col·lectius específics, per atendre a persones que per la seva especial vulnerabilitat econòmica no tenen accés al mercat d'habitatge. Els contingents a qui s'ha adreçat aquestes convocatòries són: persones amb alta vulnerabilitat econòmica i social, dones víctimes de violència masclista i persones amb discapacitat.

2.3 Habitatges per gent gran

L'Àrea de Qualitat de vida, Igualtat i Esports destina aproximadament 2,5 milions d'euros anuals als habitatges de gent gran, tant per compensar el preu del lloguer com per als serveis necessaris per aquests equipaments. Aquesta quantitat representa un 59% del cost total d'aquestes promocions.

2.4 Intervencions d'urgència social




2.3.1 CUESB

Les situacions de desnonament, quan són executades pels serveis judicials, són ateses en un primer moment pel Servei d'Urgències Socials de l'Ajuntament de Barcelona el qual, en funció de les característiques, recursos i xarxa social de les persones afectades, dona una **primera solució residencial de caràcter temporal**, per tal que es disposi d'un termini més ampli per cercar una solució més definitiva.

El CUESB (Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona), intervé en desnonaments quan el cas no és conegut de la xarxa de serveis socials bàsics, o a petició d'algun centre de serveis socials, sempre que es doni la circumstància de possible vulnerabilitat dels ocupants de l'habitatge.

DESNONA- MENTS DESALLOT- JAMENTS	PROCE- DÈNCIA	DEMAN- DES	ANU- LATS	DOMI- CILI BUI	DERI- VACIO CSS	DERI- VACIO SIS	TENEN ON ANAR	NO ACCEP- TEN AJUDA	ALTRES	PERSONES AFECTA- DES	PERSONES ALLOTJADES	NITS HOTEL
Primer semestre de 2011	GU: 3 Districte:5 CSS:15 Assessoria:44 Jutjat:15	82	28	21	5	1	17	3	7	153	0	0
Tercer trimestre de 2011	GU: 3 Districte:1 CSS:3 Assessoria:21 Jutjat:8	36	6	12	5	2	10	0	1	100	18	18
TOTALES	GU: 6 Districte:6 CSS:18 Assessoria:65 Jutjat:23	118	34	33	10	3	27	3	8	253	18	18

Les dades comparatives indiquen el següent:

-  **El tercer trimestre s'atenen més desnonaments amb situació de possible vulnerabilitat. Són 100 en total, quan en tot el primer semestre eren 153.**
-  **Cada cop hi ha més persones que necessiten allotjament per no disposar d'altres recursos. Són 18 el tercer trimestre i cap el primer semestre.**
-  **7 casos es deriven a serveis socials en el tercer trimestre, per només 6 en tot el primer semestre.**





2.3.2 Serveis Socials

Els Centres de Serveis Socials de l'Institut Municipal de Serveis Socials han destinat un import aproximat de 1.505.000 euros al pagament d'ajuts a famílies amb problemàtica d'habitatge : demandes de lloguer, fiances, etc.

» 3. Actuacions prèvies per millorar el marc d'acció

La Gerència de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports ha dut a terme, en els darrers dos mesos, algunes accions puntuals de cara a millorar les condicions de treball dels treballadors socials de l'ajuntament, a augmentar el nivell de coneixement previ de les situacions de desnonament que s'han de produir a Barcelona i a **poder oferir, d'aquesta manera, una atenció més eficaç i més personalitzada a les persones que les patiran.**

Entre aquestes actuacions, podem destacar:

-  **S'han mantingut converses amb els organismes judicials** amb l'objectiu que **els jutjats de la jurisdicció Civil puguin informar a les persones en procés de desnonament dels serveis als que poden tenir accés a través dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Barcelona**, quan existeixen indicis que algun desnonament pugui afectar famílies amb menors o persones vulnerables. S'han enviat els formularis a tots els jutjats durant aquest mes de novembre.
-  **Acord amb la Junta del Col·legi de Procuradors de Barcelona** i posterior signatura de **Conveni** (prevista per a començaments de desembre). El més rellevant de l'acord és que l'intranet del web del Col·legi ha incorporat un enllaç, mitjançant el qual els procuradors col·legiats poden **avisar de manera immediata els Serveis Socials** de l'Ajuntament de Barcelona, quan constatin que s'ha de produir un desnonament a la ciutat que pugui afectar **menors d'edat o persones vulnerables**.
-  Treballarem amb els organismes judicials per tenir **informació estadística sobre els desnonaments a la ciutat de Barcelona**, diferenciant les dades per tipologia.
-  Tanmateix, s'ha obert una línia d'actuació amb els responsables del Cos de Mossos d'Esquadra i de la Guàrdia Urbana de Barcelona, per tal de **garantir igualment la presència dels serveis socials en casos de desnonaments amb menors d'edat i persones vulnerables**.

En definitiva, amb aquest seguit d'accions es pretén evitar que cap desnonament de risc no sigui executat sense coneixement previ dels serveis socials, amb la finalitat de poder preparar el dispositiu adient en cada cas.

» 4. Actuacions previstes

4.1 Mesures polítiques de consens en l'àmbit municipal

- S'ha constituït, amb caràcter d'urgència, una **Comissió mixta sobre desnonaments d'habitatges a la ciutat de Barcelona** en la qual hi participen representants dels grups municipals amb representació en el Consell Plenari, de les associacions d'afectats i altres organitzacions socials coneixedores de la problemàtica vinculada als desnonaments de famílies en situació d'insolvència sobrevinguda i involuntària, representants de bancs i caixes i representants de l'administració de Justícia. **L'objectiu principal d'aquesta comissió és estudiar les mesures municipals que cal emprendre per tal d'evitar els desnonaments, així com buscar alternatives que els puguin prevenir, o bé garantir el reallotjament digne de les famílies afectades, mitjançant l'enfortiment de la taula d'habitatges d'emergència social.**¹

- S'instarà al nou govern de l'Estat a **modificar la regulació hipotecària**, per tal que inclogui la figura de la dació en pagament, amb l'objectiu que en els casos de residència habitual, si el banc executa la hipoteca i es queda amb l'habitatge, el deute quedi liquidat, tal i com succeeix en altres països de la Unió Europea.²

4.2 Mesures per reduir el número de desnonaments

- **Incrementarem el fons econòmic** destinat a atendre les unitats de convivència que hagin generat **deutes envers l'habitatge**. L'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports ampliarà les partides pressupostàries destinades a cobrir situacions eventuais de dificultat de pagament. Aquest fet ajudarà a que les persones en una situació puntual de dificultat econòmica puguin fer front al deute que s'hagi generat i els sigui possible mantenir el seu habitatge.

- **Impulsarem la intermediació entre propietaris i inquilins** que tinguin dificultats greus per pagar el lloguer. El percentatge més elevat de situacions de desnonament que s'analitzen a la Taula de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social són per impagament de lloguer.

¹ Acords del Consell Plenari de dates 28/10/11 i 25/03/11 i de la Comissió d'Acció Social i Ciutadania el 15/03/11

² Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa. Diputació de Barcelona. Novembre 2011

Per aquest motiu, s'impulsarà la intermediació entre els llogaters i els inquilins, per tal d'evitar els procediments que puguin comportar la pèrdua de l'habitatge. Amb aquesta finalitat, cal poder oferir alternatives als propietaris que es troben amb deutes amb un inquilí. Aquestes poden ser:

- Refinançar el deute contret per l'inquilí aplicant, si s'escau, un ajut puntual per part dels serveis socials o per part dels ajuts urgents de la Generalitat de Catalunya.
- Renegociar amb els propietaris les condicions del lloguer.
- Oferir l'avalloguer. Aquesta figura assegura als propietaris d'habitatges la percepció d'una quantitat equivalent a 6 mesos del lloguer, en cas d'instar un procés judicial per a l'obtenció d'una sentència de desnonament per impagament del lloguer per part de l'inquilí. La Generalitat ha signat, en 16 mesos a tota Catalunya, 18.000 contractes amb la garantia de l'avalloguer.
- Oferir la subvenció del 50% de l'IBI, incorporant l'habitatge a la Borsa d'habitatges de lloguer social.

4.3 Mesures per atendre situacions de desnonaments

→ **Incrementarem el Fons d'Habitatges de Lloguer Social** per atendre situacions de famílies desnonades i també la partida econòmica destinada a finançar el lloguer d'habitatges de promotors d'habitatge protegit per destinar-los al Fons de lloguer social.

L'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports ampliarà el fons econòmic per atendre als col·lectius específics que, per la seva especial vulnerabilitat, no tenen accés ni tan sols al mercat d'habitatge protegit en règim d'arrendament.

Aquest fons s'utilitza per subvencionar l'import del lloguer dels habitatges del Patronat Municipal de l'Habitatge que són destinats a unitats de convivència amb ingressos molt reduïts, a través de les emergències socials i els contingents especials de vulnerabilitat econòmica i social, persones amb discapacitat i dones víctimes de violència masclista.

→ **Signarem un conveni de col·laboració** entre el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i **Càritas Diocesana de Barcelona**, amb els següents objectius:

- Que les oficines de l'habitatge tinguin coneixement dels casos que estan sent atesos per Càritas, tant si fan referència al servei de mediació com al servei d'habitatge.
- Derivar les famílies que han estat ateses pel servei de mediació de Càritas Diocesana de Barcelona i que es troben davant de la pèrdua del seu habitatge per tal que aquestes situacions puguin ser analitzades per la Taula de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social.

Càritas Diocesana ha iniciat la prestació d'un servei de mediació amb les entitats bancàries per intentar arribar a acords satisfactoris per reduir el nombre de desnonaments i intentar que les persones afectades puguin mantenir el seu habitatge, ja sigui en règim de propietat negociant noves condicions econòmiques, o bé en règim de lloguer un cop el banc s'ha adjudicat l'habitatge via procediment judicial.

Igualment, Càritas disposa de recursos i alternatives residencials per atendre a persones que es veuen privades del seu habitatge per dificultats econòmiques.

Per aquests motius, **millorarem els circuits d'actuació de tots els serveis implicats** per evitar duplicitats en l'atenció de les persones afectades. Per ser més eficients, cal coordinar els diversos serveis de suport.



Es coordinaran els diversos serveis de suport que existeixen a Barcelona, en matèria d'habitatge i desnonaments, així com l'intercanvi de coneixement sobre les actuacions de tots els actors implicats, per evitar duplicitats i ser més eficients en l'atenció a les persones afectades.

En aquest sentit es revisarà **el protocol d'atenció al ciutadà d'ús intern del personal de Serveis Socials**.



Es crearà un Centre d'Allotjament Familiar, per atendre a famílies vulnerables que travessin situacions d'urgència social, principalment per haver-ne quedat sense habitatge. En part, aquesta oferta substituirà l'ús de pensions privades que s'està fent actualment i que no sempre reuneixen les condicions òptimes, especialment quan hi ha infants. El nou equipament, podrà ser gestionat per una entitat social amb llarga trajectòria i experiència a la ciutat. L'equipament haurà de disposar d'espais condicionats per a infants, per a l'estudi i l'esbarjo.

Aquest Centre d'Allotjament Familiar serà un tipus particular d'equipament d'atenció a persones i famílies que hostatjarà a ciutadans de Barcelona que travessin situacions d'emergència social.

Els oferirà allotjament amb serveis en un règim de suport i de major protecció. Brindarà alguns espais i serveis col·lectius i un nivell de socialització superior al d'altres equipaments. Contemplarà també la supervisió i l'acompanyament per part de professionals de diverses disciplines. Es planteja com una oferta temporal, mentre es troba una solució definitiva.



Mitjançant el Patronat Municipal de l'Habitatge, està en procés d'adjudicació la redacció de dos projectes per a la construcció d'habitatge protegit que, alhora, contemplen **destinar dues plantes a la creació de dos Centres d'Allotjament Familiar més**, també per a l'atenció de persones amb alta vulnerabilitat econòmica i social.



Reforçarem amb les entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió la col·laboració en la **recerca de recursos habitacionals** per a les persones que hagin perdut l'habitatge, sempre i quan el perfil i les característiques socials de les persones afectades s'adeqüin als objectius de l'entitat.



- S'està negociant amb **diverses entitats bancàries la possibilitat de cessió de pisos per a augmentar el parc d'habitatge social i d'emergències** de l'Ajuntament. També s'està estudiant la manera legal perquè l'administració es pugui convertir en proveïdora directa de més habitatges de les entitats financeres; una part d'aquest cost la podria pagar alguna obra social.
- Explorarem la possibilitat d'**incrementar el nombre d'habitatges del fons de lloguer social amb altres habitatges públics** de l'àrea metropolitana o d'altres llocs de Catalunya que siguin propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per destinar-los a atendre persones que hagin patit desnonaments.
- **Ampliem el Servei d'assessorament jurídic gratuït** de les oficines d'habitatge, amb la finalitat que intervingui també en els casos de desnonaments per impagament de lloguers. **Es crearà un servei específic** que s'ha de convertir en un referent per a les persones que es veuen afectades per un desnonament i necessiten que les assessorin professionals experts, tant pel que fa als recursos dels que poden disposar per fer front als deutes, com, si s'escau, sobre el procés judicial al qual han de fer front.
- Impulsarem la implantació de nous programes intergeneracionals que donin una resposta solidària a la doble necessitat de companyia per a persones grans i d'allotjament per a joves.

4.4 Mesures de foment de la informació sobre els recursos existents en matèria d'habitatge

- Farem una **campanya pública de sensibilització**, amb la finalitat d'augmentar el coneixement **entre els propietaris de pisos no ocupats** de l'existència del servei de mediació, per tal que més propietaris acceptin llogar-los per aquesta via.

Val a dir, que actualment aquest programa ja representa uns 300 habitatges a l'any que s'inclouen en la borsa de mediació.
- Posarem a disposició dels treballadors de l'administració de Justícia dossiers d'informació, per tal que puguin informar amb més coneixement o derivar millor vers altres serveis a les persones que travessin per processos de desnonaments. Per una banda, amb això es pot **afavorir que els afectats s'apropin als serveis socials amb major antelació** i, per una altra, s'ajudaria a evitar que es materialitzessin alguns desnonaments, en la mesura en que fos possible oferir alternatives residencials amb caràcter previ a l'execució.
- Promourem **acords amb les organitzacions que intervenen en el mercat immobiliari**, per garantir que totes les parts disposen del coneixement dels recursos per esgotar totes les possibles vies de solució davant d'una situació que pugui derivar en la pèrdua de l'habitatge.

» 5. Procés ciutadà: Recerca de solucions per activar el mercat de l'habitatge social.






El repte

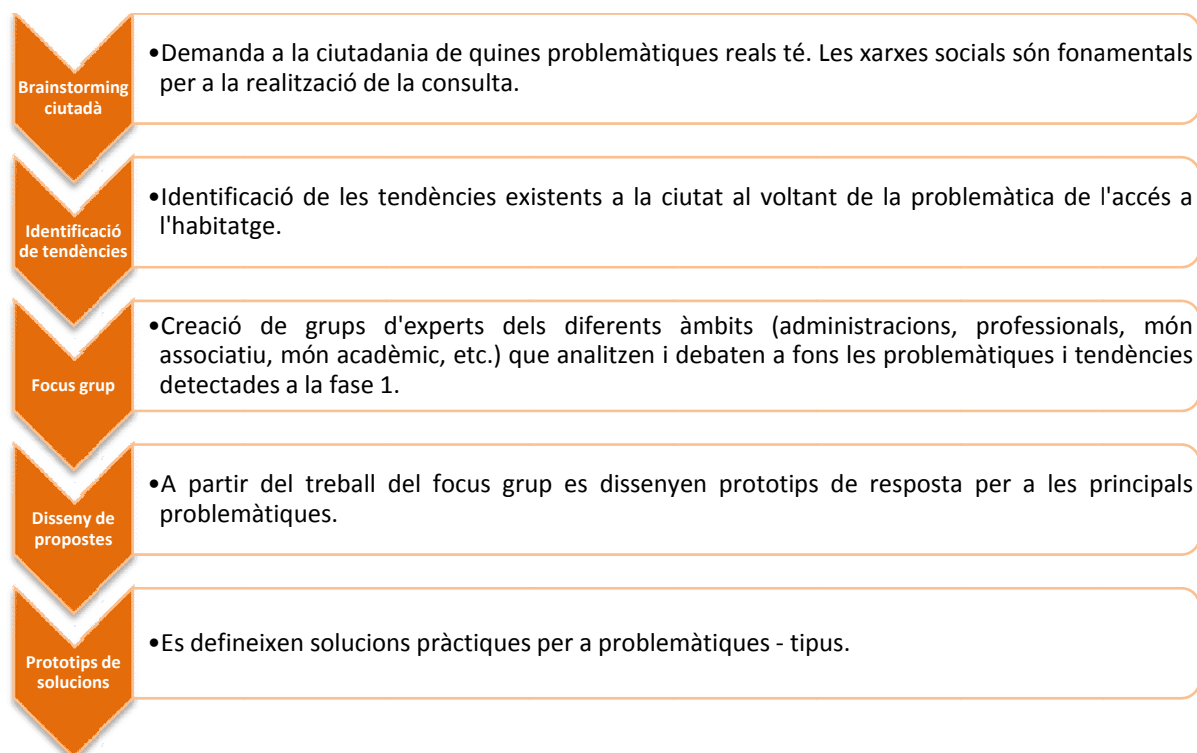
Davant de la situació descrita, l'Ajuntament es planteja el repte de **Com activar el mercat social de l'habitatge**, aquest és el motiu de que es plantegin aquestes accions per tal de millorar la resposta davant la situació de les famílies amb dificultats d'accés a un habitatge digne i, al mateix temps, accelerar la mobilització d'habitatge buit.

Com plantejar-lo

Per avançar en aquest repte, es planteja definir un procés basat en la metodologia de la innovació oberta, un procés on es pugui recollir el punt de vista de tots els agents implicats en aquesta problemàtica (ciutadans, administracions, entitats financeres, entitats promotores d'habitatge social, món acadèmic, etc.), tant pel que fa a la percepció i descripció de la problemàtica com pel que fa a la proposta de mesures per avançar en la solució de la mateixa.

En concret, es plantegen les 5 fases següents del procés:

-  **Brainstorming ciutadà.** Es planteja com una consulta ciutadana on la utilització de les xarxes socials és fonamental per acostar el parer del ciutadà a través de les noves tecnologies.
-  **Identificació de tendències.** A partir de totes les aportacions rebudes, caldrà fer un tractament de les dades per poder identificar les tendències principals de la problemàtica.
-  **Focus grup.** Cadascuna de les tendències s'analitza des de la perspectiva d'un focus grup integrat pels diferents agents socials i professionals implicats en la problemàtica (grup multi *stakeholders*) per tal d'incorporar l'expertesa del seu sector en la problemàtica.
-  **Disseny de propostes.** Com a resultat dels grups de treball caldrà dissenyar tot un conjunt de propostes de com fer front a les problemàtiques analitzades en la fase 1.
-  **Prototips de solucions.** Finalment, caldrà concretar un conjunt de solucions per a les problemàtiques d'habitatge.



Avantatges de la metodologia

Aquesta metodologia té com a objectiu:

1. Generar coneixement compartit sobre la problemàtica de l'accés a l'habitatge i difondre'l entre els diferents agents participants.
2. Buscar solucions imaginatives i innovadores per a aquesta problemàtica complexa, solucions des de tots els implicats, des de cadascuna de les visions.
3. Fer partícips del procés a tots els agents, generant complicitats i implicant-los en l'execució de les propostes acordades.
4. Plantejar solucions concretes a problemàtiques concretes.
5. Explorar el potencial de les xarxes socials.

